

Viru Maakohus  
registriosakond

01.07.2008

SISSE TULNUD  
nr. 40533



**MAJANDUSAASTA ARUANNE**

1.01.2007

31.12.2007

**HELEN ADAMA**  
registrisekretär

**Ettevõtte nimetus** VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ

**Äriregistri kood** 10773499

**Aadress** Rakvere, Pikk 3  
Lääne-Virumaa 44307

**Tegevjuht** Sigmar Leppik

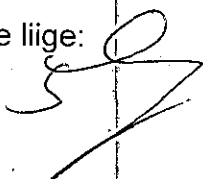
**Telefon** 32 23 945

**Põhitegevusala** Kinnis-ja vallasvara rendi-,üüri- ning  
muud kasutusse andmise teenused

**Omandivorm** Eraomand

**Lisatud:** Omanike nimekiri

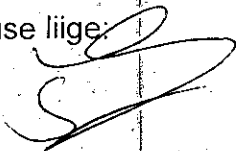
Juhatuse liige:



## SISUKORD

|                                      | lk.nr |
|--------------------------------------|-------|
| Tegevusaruanne                       | 3     |
| Raamatupidamise aastaaruanne         | 4     |
| Juhatuse deklaratsioon               | 4     |
| Bilanss                              | 5     |
| Kasumiaruanne                        | 6     |
| Rahavoogude aruanne                  | 7     |
| Omakapitali muutuste aruanne         | 8     |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad   | 9     |
| Kasutatud arvestus ja esitusmeetodid | 9     |
| LISA 1. Põhiyara                     | 10    |
| LISA 2. Võlakohustused               | 11    |
| LISA 3. Maksud                       | 11    |
| LISA 4. Müügitulu                    | 12    |
| Kasumi jaotamise ettepanek           | 13    |
| Majandusaasta aruande allkirjad      | 13    |

Juhatuse liige:



lk

## VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ TEGEVUSARUANNE

Osaühingu peamisteks tegevusaladeks on rendi-, üüri-, hotelli-, kommunaal- ja muude teenuste pakkumine nii eraisikutele kui asutustele. 2004.a. lisandus eelpool toodud tegevusaladele ka kaubamüük(puitmaterjal) ja 2007 aastal restoraniteenuse osutamine.

Ettevõtte üksused asuvad Eestis, Rakvere linnas ja Lääne-Virumaal.

2006.a. oli ettevõtte müügitulu 3,863 milj.kr, kasvades eelnenud perioodiga võrreldes 13 %. Müügitulust enamus oli seotud tuludega Eesti Vabariigis, välisurule suunatud kaubamüügi osatähtsus oli 7,6%.

2006.a. lõppes kahjumiga 270,5tuh.krooni. eelnenud perioodiga võrreldes kahjum kahanes.

2006.a soetas ettevõtte põhivarasid 639,8 tuh.krooni eest ja müüs mõttelise osa kinnistust 420,0 tuh krooniga.

2007.a. oli ettevõtte müügitulu 7,147 milj.kr, kasvades eelnenud perioodiga võrreldes 2 korda. Müügitulust enamus oli seotud tuludega Eesti Vabariigis, välisurule suunatud kaubamüügi osatähtsus oli 0,75%.

2007.a. lõppes kasumiga 1464 tuh.krooni, mis jäetakse ettevõtte arvele.

2007.a soetas ettevõtte põhivarasid 132,8tuh.krooni eest, põhivara müüki ei toimunud.

2007.a. oli ettevõttes keskmine töötajate arv 21 inimest, palgafondi suuruseks 1009,5 tuh.krooni.

Ettevõttel on palgaline tegevjuht, töötasufondiga 72, 0 tuh.krooni.

Ettevõtte ainuomanik ja juhatuse liige ei ole osaühingu palgal ja ei ole saanud ka mingeid hüvitisi ega makseid 2007.aastal.

2008.a. peaesmärgiks on vähendada olemasolevaid lühiajalisi kohustusi, püsida konkurentsivõimelistena turul, suurendada töötajate sissetulekuid.

2008.aastal liidetakse ettevõttega teine ettevõtte, millega kaasneb tegevusalade laienemine.



## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **JUHATUSE DEKLARATSIOON**

**VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ** juhataja on koostanud 2007 .a raamatupidamise aruande, tegevusaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Osaühingu kinnitatud majandusperioodi aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja lisadest, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest, kasumi jaotamise ettepanekust.

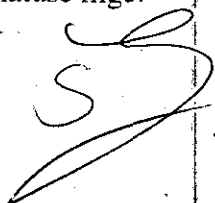
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat hea raamatupidamistava.

2007.a. majandusperioodi aruande kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev äriühing.

Sigmar Leppik  
Juhatuse liige

Juhatuse liige:



lk.nr

4

**BILANSS (kroonides)****A K T I V A**

LISA 31.12.2007

31.12.2006

**KÄIBEVARA**

RAHA 599 578 15 302

NÕUDED JA ETTEMAKSED

NÕUDED OSTJATE VASTU 562 515 156 794

MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED 0 101 361

**KOKKU 562 515 258 155****VARUD**

TOORAIN JA MATERJAL 107 019 175 071

**KÄIBEVARA KOKKU 1 269 112 448 528****PÕHIVARA**

MAA JA EHITISED 2 065 676 2 080 611

MASINAD JA SEADMED 1 572 264 1 605 741

**MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU 3 637 940 3 686 352****AKTIVA KOKKU 4 907 052 4 134 880****PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)****KOHUSTUSED****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED****VÕLAKOHUSTUSED**

PIKAAJAL. VÕLAKOH. TAGASIMAKSED

JÄRGMISEL PERIOODIL 0 277 680

**VÕLAKOHUSTUSED KOKKU 0 277 680**

VÕLAD TARNIJATELE 289 263 464 802

MAKSUVÕLAD 3 151 112 29 380

MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED 1 867 919 1 057 743

VÕLAD TÖÖVÕTJATELE 185 634 83 152

**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED****KOKKU 2 493 928 1 912 757****PIKAAJALISED KOHUSTUSED**

LAENUD, VÕLAKIRJAD JA 2

KAPITALIRENDI KOHUSTUSED 0 1 272 480

**PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 0 1 272 480****KOHUSTUSED KOKKU 2 493 928 3 185 237****OMAKAPITAL**

OSAKAPITAL 40 000 40 000

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL 4 000 4 000

EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA

KASUM 905 643 1 176 163

ARUANDEAASTA KASUM 1 463 481 -270 520

**OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU 2 413 124 949 643****PASSIVA (kohustused ja omakapital)****KOKKU 4 907 052 4 134 880**

Juhatuse liige:

lk.nr

5

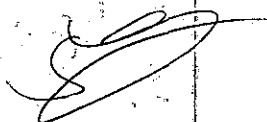


**KASUMIARUANNE**

(kroonides)

|                                   | LISA | 2007              | 2006              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ÄRITULUD</b>                   |      |                   |                   |
| Müügitulu                         | 4    | 7 147 534         | 3 863 304         |
| Muu äritulu                       |      | 0                 | 420 000           |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>             |      | <b>7 147 534</b>  | <b>4 283 304</b>  |
| <b>ÄRIKULUD</b>                   |      |                   |                   |
| Kaubad, toore, materjal, teenused |      | -3 018 090        | -2 295 608        |
| Mitmesugused tegevuskulud         |      | -1 003 570        | -1 246 402        |
| Tööjõukulud                       |      | -1 345 661        | -732 914          |
| Palk                              |      | -1 009 498        | -549 828          |
| Sotsiaalmaksud                    |      | -336 163          | -183 086          |
| Kulum                             |      | -181 172          | -167 282          |
| Muud kulud                        |      | -3 196            | -6 910            |
| <b>ÄRIKULUD KOKKU</b>             |      | <b>-5 551 689</b> | <b>-4 449 116</b> |
| <b>ÄRIKASUM (- KAHJUM)</b>        |      | <b>1 595 845</b>  | <b>-165 812</b>   |
| <b>FINANTSTULUD</b>               |      |                   |                   |
| Intressitulud                     |      | 0                 | 142               |
| <b>FINANTSKULUD</b>               |      |                   |                   |
| Intressikulud                     |      | -132 364          | -104 850          |
| <b>KASUM (- KAHJUM)</b>           |      |                   |                   |
| <b>MAJANDUSTEGEVUSEST</b>         |      | <b>1 463 481</b>  | <b>-270 520</b>   |
| <b>ARUANDEAASTA</b>               |      |                   |                   |
| <b>PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>       |      | <b>1 463 481</b>  | <b>-270 520</b>   |

Juhatuse liige:



lk.nr

6

**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(kroonides)

**RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST****PUHASKASUM ÄRITEGEVUSEST**

|                                 | 2007             | 2006            |
|---------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>PUHASKASUM ÄRITEGEVUSEST</b> | <b>1 463 481</b> | <b>-270 520</b> |

Reguleerimised:

AMORTISATSIOON

181 172 167 282

INTRESSITULU

0 -142

INTRESSIKULU

132 364 104 850

KASUM PÕHIVARA MÜÜGIST

0 -420 000

**REGULEERITUD KASUM****1 777 017 -418 530**

MUUTUSED KÄIBEKAPITALIS:

OSTJATE TASUMATA SUMMADE MUUTUS

-405 721 136 529

MUUD ETTEM.KULUD

101 361 -74 209

MATERJALID

68 052 205 610

TARNIJATE VÕLGNEVUSE MUUTUS

-175 539 73 815

MAKSUVÕLGADE MUUTUS

121 732 -7 440

VÕLAD TÖÖVÕTJATELE

102 482 18 962

**MUUTUSED KÄIBEKAPITALIS KOKKU****1 589 384 -65 263**

MAKSTUD INTRESSID

-132 364 -104 850

LAEKUNUD INTRESSID

0 142

**KOKKU ÄRITEGEVUSEST****1 457 020 -169 971****RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST**

PÕHIVARADE SOETUS

-132 760 -639 799

PÕHIVARA MÜÜK

0 420 000

**KOKKU INVESTEERINGUTEST****-132 760 -219 799****RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST**

RAHA LAEKUMINE LAENUDEST

810 176 534 300

LAENUDE TASUMINE

-1 550 160 -138 840

**KOKKU FINANTSEERIMISEST****-739 984 395 460****RAHAJÄÄGI MUUTUS****584 276 5 690**

Raha jääk perioodi alguses

**15 302 9 612**

Raha jäägi muutus

**584 276 5 690**

Raha jääk perioodi lõpus

**599 578 15 302**

Juhatuse liige:

lk.nr

7



# OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

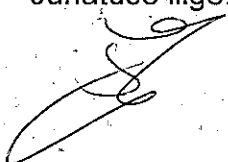
(kroonides)

|                                 | Osakapital    | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku            |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2005</b>         | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>1 176 163</b>   | <b>1 220 163</b> |
| Aruandeaasta 2006<br>puhaskasum |               |                                   | -270 520           | -270 520         |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>         | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>905 643</b>     | <b>949 643</b>   |
| Aruandeaasta 2007<br>puhaskasum |               |                                   | 1 463 481          | 1 463 481        |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>         | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>2 369 124</b>   | <b>2 413 124</b> |

Osaühingu omanikul on ainuomanik, kellele kuulub üks osa, nominaalväärtusega 40 000 krooni.

2007.a. dividende välja kuulutatud ei ole.

Juhatuse liige:



lk.nr

8

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

### **KASUTATUD ARVESTUS-JA ESITLUSMEETODID**

**VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ** aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kooskõlas hea raamatupidamistavaga ja kasutades tekkepõhist arvestust.

### **OSTJATELT LAEKUMATA NÕUDED**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes laekumise tõenäolisusest. 2007. aasta bilansipäeva seisuga ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

### **MATERIAALNE PÕHIVARA**

Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimeetod - lineaarne, kulumise arvestamise normatiivid :

|         |            |
|---------|------------|
| hooned  | 3%         |
| seadmed | 10% ja 20% |

Materiaalse põhivara hulgas on kajastatud kinnistu.

### **KOHUSTUSED**

Kohustused, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on kajastatud pikaajalise kohustusena.

Bilansis on kajastatud kõik materiaalselt fikseeritavad ja teadaolevad kohustused.

Potensiaalsetest kohustustest on kajastatud puhkusereservi kohustus töövõtjatele.

### **TULUD**

Saadud tulud on arvestatud tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Valuutas sooritatud tehingud on kajastatud tehingupäeval kehtinud EP kursi alusel.

### **KULUD**

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel.

Juhatuse liige:



lk.nr

9

**LISA 1 MATERIAALNE PÕHIVARA**  
(kroonides)

|                            | Masinad ja<br>seadmed | Hooned    | Maa    | KOKKU     |
|----------------------------|-----------------------|-----------|--------|-----------|
| <b>Soetusmaksumus</b>      |                       |           |        |           |
| Jääk 31.12.2005            | 1 752 627             | 1 782 869 | 0      | 3 535 496 |
| Soetamine                  | 177 203               | 462 596   | 0      | 639 799   |
| Müük                       | 0                     | 0         | 0      | 0         |
| Jääk 31.12.2006            | 1 929 830             | 2 245 465 | 0      | 4 175 295 |
| Soetamine                  | 84 803                | 0         | 47 957 | 132 760   |
| Müük                       | 0                     | 0         | 0      | 0         |
| Jääk 31.12.2007            | 2 014 633             | 2 245 465 | 47 957 | 4 308 055 |
| <b>Akumuleeritud kulum</b> |                       |           |        |           |
| Jääk 31.12.2005            | -219 699              | -101 962  | 0      | -321 661  |
| Arvestatud kulum           | -104 390              | -62 892   |        | -167 282  |
| Jääk 31.12.2006            | -324 089              | -164 854  | 0      | -488 943  |
| Arvestatud kulum           | -118 280              | -62 892   |        | -181 172  |
| Jääk 31.12.2007            | -442 369              | -227 746  | 0      | -670 115  |
| <b>Jääkväärtus</b>         |                       |           |        |           |
| 31.12.05                   | 1 532 928             | 1 680 907 | 0      | 3 213 835 |
| 31.12.06                   | 1 605 741             | 2 080 611 | 0      | 3 686 352 |
| 31.12.07                   | 1 572 264             | 2 017 719 | 47 957 | 3 637 940 |

Juhatuse liige:



lk.nr

10

**LISA 2 VÕLAKOHUSTUSED**  
(kroonides)

| Kreeditor                          | Pangalaen<br>EÜP-lt | Kokku      |
|------------------------------------|---------------------|------------|
| leping 9500090530210 17.01.2005.a. |                     |            |
| Võlgnevuse jääk 31.12.2006         | 1 550 160           | 1 550 160  |
| Kohustuse suurenemine              | 0                   | 0          |
| Kohustuse tasumine                 | -1 550 160          | -1 550 160 |
| Võlgnevuse jääk 31.12.2007         | 0                   | 0          |
| Lõplik tasumise tähtaeg            | 16.01.2012          |            |

Laen tasuti juhatuse otsusel ennetähtaegselt lõppenud majandusperioodil.

Laenu tagatiseks on 2002.aastal hüpoteegiga koormatud hooned Pikk 3  
summas 400 000 krooni, kõrvalnõudeid 120 000 krooni ja hoonetekompleks Järni külas  
summas 1 000 000 krooni.

Lisaks käendajana Sigmar Leppik summas 500 000 krooni.

**LISA 3**

**MAKSUD**  
(kroonides)

| MAKSULIIK            | 31.12.2007     |          | 31.12.2006    |               |
|----------------------|----------------|----------|---------------|---------------|
|                      | Maksuvõlg      | Ettemaks | Maksuvõlg     | Ettemaks      |
| Käibemaks            | 32 459         | 0        | 0             | 101361        |
| Maamaks              | 0              | 0        | 0             | 0             |
| Kinnipeetud tulumaks | 31 054         | 0        | 12 085        | 0             |
| Sotsiaalmaks         | 81 701         | 0        | 16 136        | 0             |
| Töötuskindlustusmaks | 2 192          | 0        | 440           | 0             |
| Kogumispension       | 3 706          | 0        | 719           | 0             |
| <b>KOKKU</b>         | <b>151 112</b> | <b>0</b> | <b>29 380</b> | <b>101361</b> |

Juhatusel liige:



lk.nr

11

**LISA 4 MÜÜGITULUD**  
(kroonides)

| <u>Müügitulu liik:</u>                 | EMTAK | 2007             | 2006             |
|----------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Hotelliteenu                           | 55101 | 2 749 611        | 2 539 340        |
| Kinnisvara üürile andmine<br>ja käitus | 68201 | 423 150          | 608 163          |
| Saematerjali tootmine                  | 16101 | 2 890 951        | 715 801          |
| Restoranteenus                         | 56101 | 1 083 822        | 0                |
| <b>KOKKU</b>                           |       | <b>7 147 534</b> | <b>3 863 304</b> |
| <u>Geograafiline jaotus:</u>           |       |                  |                  |
| Eesti Vabariik                         |       | 7 093 745        | 3 568 715        |
| Holland                                |       | 53 789           | 294 589          |
| <b>KOKKU</b>                           |       | <b>7 147 534</b> | <b>3 863 304</b> |

Juhatuse liige:



lk.nr

12

## **KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Eelmiste aastate jaotamata kasum seisuga 31.12.2007                 | 905 643   |
| 2007.aasta puhaskasum                                               | 1 463 481 |
| Jaotuskõlbulik kasum kokku:                                         | 2 369 124 |
| Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks:                              |           |
| Eelmiste aastate jaotamata kasum, mis kantakse järgmisesse aastasse | 2 369 124 |

## **VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD**

**VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ** on koostanud 2007. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

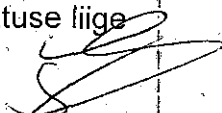
Juhatus on koostatud aruande läbi vaadanud ja kinnitanud.

25. aprill 2008      Rakveres

Juhatuse liige

Sigmar Leppik

Juhatuse liige



lk.nr

13

**VIRUMAA KINNISVARAARENDUSE OÜ**

**OSANIKE NIMEKIRI**

**Seisuga. 25. aprill 2008**

**Nimi:**

**SIGMAR LEPPIK**

**Elukoht:**

**Rakvere**

**Isikukood:**

**37405195216**

**Osade arv:**

**1**

**Nimiväärtus:**

**40 000**

